

MEMORIU DE PREZENTARE

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARI: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

CONSTRUIRE SEDIU B.R.D. PIATRA NEAMT

BENEFICIAR: S.C. DORALY MALL S.R.L.
AMPLASAMENT: B-DUL REPUBLICII 18, Piatra Neamt, jud. Neamt
PROIECTANT: B.I.A. "IULIAN DIACONESCU" Piatra Neamt
NUMAR PROIECT: 2/2011
FAZA DE PROIECTARE: PUZ
DATA ELABORARII: IANUARIE 2011

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

❖ SOLICITĂRI ALE TEMEI – PROGRAM

Prezenta documentație are ca obiect construirea unui imobil cu funcțiunea de spațiu birouri – sediu Banca Romana de Dezvoltare.

De asemenea se solicita și închiriere teren **10 locuri** pentru parcare.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- reglementarea gradului de ocupare a terenului
- concesionarea de teren pentru construcție imobil
- modul de utilizare funcțională a terenului
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile.
- rezervarea suprafeței de teren necesare parcarilor și spațiilor verzi amenajate
- propuneri tehnico – edilitare.

❖ PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATĂ

Conform intențiilor conturate prin **Planul Urbanistic General** al municipiului, terenul ce face obiectul documentației de față are destinația de zonă mixtă de servicii, locuire și funcțiuni complementare.

Zona studiată face parte din UTR nr. 1 – subzona rezidențială cu locuințe și servicii cu regim de înălțime mai mare de P+3.

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

La baza elaborării documentației la nivel de PUZ au stat elemente și date aprobate anterior, precum și concluzii rezultate în cursul elaborării după cum urmează:

- Planul Urbanistic General
- Regulamentul Local de Urbanism,
- Documentatii cadastrale
- Ridicari topo
- Studii geotehnice

II STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona reglementata prin prezenta documentatie se afla într-o zonă prevazuta in PUG ca zona cu funcțiuni preponderent rezidentiale si servicii . Accesul se realizeaza din b-dul Republicii, iar in zona sunt in general constructii cu regim le inaltime de pana la P+2.

Prin amplasarea imobilului se doreste exploatarea judicioasa a terenului si cresterea atractivitatii zonei.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata este situata in zona centrala, cu acces la b-dul Republicii delimitata la sud-est.

Terenul are in prezent asigurata echiparea tehnico edilitara (electricitate, telefonie , alimentare apa, canalizare, gaze naturale), fiind amplasata pe terenul unei foste gradinite ce se va demola, si in imediata vecinatate a cladirii Contenciosului Administrativ si Comercial de pe langa Tribunalul Neamt, etc.

2 .3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- Municipiul se afla pe teritoriul judetului Neamt , depresiunea Cracau Bistrita , in bazinul hidrografic al raului Bistrita.

- Din punct de vedere geomorfologic zona cercetata face parte din depresiunea Cracau-Bistrita , componenta a dealurilor subcarpatice, pe terasa superioara a raului Bistrita.

- Situl a fost studiat din punct de vedere geo-hidrologic avand la baza studiile preliminare de la PUG si foraje pentru determinarea caracteristicilor.

RETEAUA HIDROGRAFICA:

- Teritoriul municipiului este traversat de raul Bistrita si afluenti.

STRATIFICATIA TERENULUI :

In zona studiata au fost executate foraje geotehnice care au confirmat o stratificatie continua si uniforma.

Forajele vor fi prezentate in documentatia geotehnica anexata.

Zona se incadreaza conform STAS 11100/1-77 corectat cu P 100/92 in macrozona seismica 6; conform P100/1-2004 amplasamentul deincadreaza in zona seismica E caracterizata prin $K_s=0.12, T_c=0.7sec$

Adancimea maxima de inghet este de 1.00 m de la CTN conform STAS 6054/77.

Zona studiata se caracterizeaza printr-un risc geotehnic moderat. Terenul se incadreaza in categoria terenurilor de fundare bune(Ord. 128/2007) categ geotehnica 2.

2.4. CIRCULATIA

Suprafata studiata are acces la b-dul Republicii. Drumul prezinta necesitati de modernizare nefiind asigurata fluenta circulatiei. Reteaua existenta stradala poate prelua surplusul de trafic preconizat, dar in limite restranse, descarcarea in retea existenta realizandu-se conform normelor in vigoare.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

• PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este in prezent cea de curți constructii.

• RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Conform celor deja menționate, in vecinatatea terenului studiat exista functiunea de locuire si activitati de servicii.

Propunerile documentației de față întregesc prevederile documentațiilor anterioare.

• GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Zona detaliată în P.U.Z. are o suprafață de 7500mp, teren construit, spatii verzi, platforme betonate si zone servicii. Terenul este ocupat în prezent de un spatiu comercial.

• ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

În zona aferentă terenului studiat există construcții.

• ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Zona detine toate utilitatile necesare.

• ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

În stadiul actual, există zone de spațiu verde amenajat, dar neintretinut si impropriu amenajat.

• EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE ÎNVECINATE

Nu este cazul.

• PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

a) de circulație:

- nu sunt suficiente locuri de parcare.

b) funcționale

- utilitățile din zonă sunt in strazi si spatii verzi,

- accesul in constructii se face prin alei subdimensionate.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

1. Căi de comunicație

Reteaua de cai de comunicatie este reprezentata de b-dul Republicii, avand 4 benzi de circulatie.

2. Alimentare cu apa si canalizare – situația existentă

In zonă există atat apa curenta, cat si canalizare menajera.

Documentatia de față prezintă solutii posibile de asigurare cu utilități – apă - canal, solutii care vor fi reluate la faza de proiect tehnic.

3. Alimentarea cu gaze naturale

Exista in zona.

4. Alimentarea cu energie electrică

Exista in zona.

5. Telefonizare

Exista in zona.

6. Rețea de televiziune în cablu

Există rețea urbană de televiziune în cablu.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

• RELAȚIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Terenurile încadrate în zona de studiu au categoria de folosință de terenuri CURTI CONSTRUCTII.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuire și funcțiuni complementare, este în continuă creștere.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

• EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

• MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

• EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

La o distanța de 90-100m se afla monumentu istoric Casa Memoriala „Calistrat Hogas”.

• EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

2.7. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- extinderea funcției de servicii adaptată la configurația terenului și specificul zonei;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- rezervarea suprafețelor de teren în vederea realizării circulației și parcarilor;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din analiza și concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ-ul în lucru, rezulta oportunitatea mării zonei funcționale complementare existentă, etapizat în baza unor reglementări urbanistice care fac parte din prezenta documentație.

Se preconizează realizarea unui spațiu comercial modern, complet echipat, care să corespundă nevoilor actuale și să corespundă legislației în vigoare.

Dimensionarea spațiilor construite pe funcțiuni este făcută cu respectarea normelor și a legislației în vigoare.

3.2. PREVEDERILE P.U.G.

Planul urbanistic general încadrează zona de studiu în zona de servicii, locuințe și funcțiuni complementare amplasată în UTR nr 1.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Elemente de tema

Tema de proiectare a fost elaborată pe baza datelor furnizate de beneficiar și a Planului de urbanism general al municipiului.

Prin tema de proiectare s-au stabilit:

- activități permise în zona
- activități interzise
- condiții de conformare a funcțiunii de spațiu comercial
- condiții de amplasare, regim înălțime
- asigurarea utilităților
- asigurarea accesului carosabil la pensiuni și locuri de parcare
- posibilitate maximă de utilizare a terenului
- aliniamente

Descrierea solutiei de organizare arhitectural urbanistica

Modul de organizare al terenului a avut in vedere urmatoarele:

- respectarea regulamentului juridic al terenului
- realizarea unor conditii construibile
- **POT maxim 60%.**
- asigurarea unor circuite carosabile si pietonale care sa asigure accesul spre amplasament de la Aleea Tiparului.
- amplasarea constructiei asa incat principalele functiuni sa poata beneficia de deschidere spre cadrul natural, orientare favorabila.
- se va asigura o sistematizare verticala a terenului care sa favorizeze circulatia pietonilor si scurgerea apelor pluviale.
- spatiile plantate vor asigura o perdea verde de protectie contra poluarii sonore si a prafului
- se va prevedea mobilier urban, banci pentru odihna, cosuri de gunoi si corpuri de iluminat.
- colectarea deseurilor individuale se va face in pubele ecologice, pe categorii pentru reciclare.
- se va tine cont de potentialul economic al zonei.

Avand in vedere tema program, concluziile rezultate in urma analizei situatiei existente, principiile organizatorice si compositionale, in vederea intocmirii PUZ zona studiata formata dintr-o singura UTR va fi zona de servicii, locuinte cu functiuni suplimentare. Regimul de inaltime va fi D+P+3E.

Concluzie geotehnica

Pe amplasament se poate construi utilizandu-se structuri de rezistenta cu zidarie portanta, cadre din beton armat, structuri mixte sau usoare cu respectarea recomandarilor generale din PUZ si a studiilor geo.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul se va realiza din b-dul Republicii pe doua cai, una pentru valori, iar cealalta pentru parcare autoturisme.

Apele meteorice de suprafata vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă .

Parcarile se vor realiza din imbracaminte asfaltica. Necesari:

Au-public=260,00 mp – 6 locuri parcare, Au-birouri=580,00 mp – 15 locuri parcare (din care 12 sunt la demisol si 4 in zona acces valori).

Rezulta un numar necesar de **5 locuri** pentru inchiriat.

3.5.ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI CARACTERISTICI

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de servicii, spatii birouri – functiune complementare
- asigurarea accesului în zona studiată, atat pentru autoturisme, cat si pentru valori;
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi;

- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea dezvoltare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, apă, etc.

Stabilirea acestor propuneri s-a făcut în concordanță cu prevederile P.U.G. MUN. PIATRA NEAMT.

BILANT TERITORIAL – se anexeaza la piesele desenate

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

a. Alimentare cu apă

S-a avut în vedere asigurarea necesarului de apă la toți consumatorii prevăzuți.

Sursa de apă este rețeaua de alimentare cu apă a municipiului, concret, conducta de apă existentă.

Conducta zonei se va executa din polietilena PE-HD cu diametrul Dn 90 mm, montată în pământ la 1,10 m adâncime pe un pat de nisip. Rețeaua de distribuție se va poziționa de regulă în spațiul verde (în afara zonei carosabile), se va echipa cu 1 hidrant de incendiu suprateran și cu cămine de vane de sectorizare.

Debitele sunt determinate pentru 50 persoane :

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 1.50\ mc/zi = 0,05\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 1.80\ mc/zi = 0,06\ l/s$$

Prezentul spațiu comercial este racordat în prezent la acest tip de utilitate publică.

b. Canalizare menajeră

Pentru preluarea apelor uzate menajere provenite de la consumatori, se propune racordarea la sistemul de canalizare al municipiului. Prezentul spațiu comercial este racordat în prezent la acest tip de utilitate publică.

c. Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe construcție vor fi preluate de jgheaburi și burlane și descărcate în teren.

Preluarea apelor pluviale de pe drum se realizează prin rigole amplasate în lateral spre loturi și se va deversa în rigola drumului național.

Lungimea rigolelor va fi de L=20 m.

d. Racorduri apă

În dreptul spațiului, de la conducta stradală și până la limita de concesiune sunt prevăzute racorduri și anume:

- branșamentele la rețeaua de apă potabilă, sunt prevăzute din conducte din polietilenă cu Dn 32 mm. Branșarea se realizează cu piesă de branșare întărită Dn 100 x 11/4".

f. Concluzii – măsuri în continuare

Ca măsură prioritară legată de evoluția zonei, se propune corelarea lucrărilor prevăzute și promovarea unei investiții unice de realizare a utilităților.

- **Alimentarea cu energie electrica**

Pe amplasament apar noi consumatori de energie electrică.

Bilanțul energetic se apreciază astfel:

- **Spatiu birouri**

Pi = 15kW

Alimentarea cu energie electrică se va asigura din rețeaua din zona. Prezentul spațiu comercial este racordat în prezent la acest tip de utilitate publică.

Toate aceste lucrări se vor executa conform proiectelor elaborate de SC ELECTRICASA de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

- **Telecomunicații**

În zonă se vor dezvolta rețele de telecomunicații de către ROMTELECOM sau operatori de telecomunicații.

De la acestea se vor asigura bransamente individuale.

În proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și normelor în vigoare.

- **Rețea TVC**

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua de televiziune în cablu.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Exista in zona.

- **Gospodărie comunală**

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la depozitul din P. Neamt.

3.7.PROTECȚIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate al problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

- Prin regulamentul de urbanism se prevede plantarea a cel puțin a unui arbore la o suprafață de 150 mp de parcelă constructibilă.

- De asemenea, spațiul plantat pe fiecare parcelă nu va fi mai mic de 25% din suprafața lotului

- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse a fost necesară asigurarea utilităților aferente acestora.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la :

1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Fiind P.U.Z. pentru zonă de servicii, locuințe, locuitorii vor avea nevoie de servicii : magazin mixt, spații birouri, etc.

1.b. Se încadrează în prevederile **Planului Urbanistic General**

1.c. Propunerile documentației de urbanism nu afectează mediul, fiind P.U.Z. pentru funcțiuni complementare locuirii. În zona respectivă nu se desfășoară activități industriale și nu se utilizează substanțe poluante care să afecteze mediul.

1.d. Prin alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normele europene actuale.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la :

2.a. Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile.

Terenul agricol dispare, dar schimbarea se produce în sens pozitiv. Se realizează locuințe noi, spații verzi aferente, locuri de joacă pentru copii, extinderea zonei rezidențiale a localității.

2.b. Nu e cazul.

2.c. Nu se produc efecte transfrontaliere.

2.d. Nu e cazul.

2.e. Nu există riscuri pentru sănătatea umană.

2.f. Nu e cazul.

2.f.i. - nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat.

2.f.ii - nu e cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului .

2.f.iii - nu e cazul.

2.g. Nu e cazul.

3. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

4.CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

- Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordantă cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin

Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului si prevederile legale în vigoare. Propunerile formulate in prezentul PUZ se incadreaza in prevederile Planului Urbanistic General al municipiului si corespund cu politica de dezvoltare urbana.

- *Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG*

Conform existentei spatiului comercial în vecinătatea arealului de locuire studiat - precum și în urma precizărilor conținute în certificatul de urbanism obținut, arealul studiat are destinația de zonă de locuire și funcțiuni complementare.

- *Categorii principale de intervenții care să susțină materializarea programului de dezvoltare*

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea si marirea numarului de parcuri, construirea unui nou spatiu comercial si demolarea celui existent și racordarea la infrastructura tehnico – edilitara, prin redimensionare si repozare.

- *Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate*

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor rezidențiale în localitate , trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât si posibilitățile de cooperare și corelare a functiunilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor si serviciilor necesare funcționării.

Intocmit
Arh. Iulian Diaconescu

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Cap I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat. Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții), sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

1.2. Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului urbanistic Zonal.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 453/2001, pentru modificarea Legii 50/1991, de către Consiliul Local al municipiului.

1.4. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.5. Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII:

2.1. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stă : Legea 453/2001 pentru modificarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată), Legea administrație publice locale nr.215/2001, Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998, Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică nr. 33/1994, Legea privind calitatea în construcții NR. 10/1995 (republicată), Legea privind protecția mediului nr. 137/1995 (republicată), Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG 43/1997, Legea apelor nr. 107/1996, Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998, Codul Civil, Ordinul ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației, Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/27 iunie 1996, Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului MAPPM și MLPATL pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ - indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000. Regulamentul local de Urbanism al PUZ detaliază prevederile Reglementărilor cuprinse în PUG - Dobreni și prescripțiile RLU aferente PUG, pentru zona studiată.

Cap. II.REGLEMENTĂRI SUBZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+3E

În perimetrul subzonei funcționale mai sus menționate, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează.
În acest perimetru se propune dezvoltarea zonei de locuințe, cu un **procent de ocupare maximă a terenului de 60%**.

1. TIPUL DE SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ

1.1. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe cu caracter urban, cu un regim de înălțime **P, P+3E**.

1.2. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Spații verzi amenajate
- Zone locuinte și **zone comerciale, birouri, servicii**
- Accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- Rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

CAP.III. - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

3.1. UTILIZĂRI PERMISE:

- construirea de locuințe individuale sau cuplate cu caracter urban cu garajele aferente.
- **construirea de birouri, spații comerciale – funcțiune complementara**
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit
- este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, comerț, etc.)
- spații verzi amenajate
- accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcări
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei

3.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

3.3. INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- Nu este cazul

3.4. INTERDICȚII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

Sunt interzise următoarele activități:

- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- Stații de întreținere auto;
- Ferme agro – zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- Panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri;
- Depozite de deșeuri;

CAP.IV. - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

4.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

art. 4.1.1. - Orientarea față de punctele cardinale

- Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.
- Amplasarea construcțiilor pt. comerț(funcțiuni complementare) va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h ;
- În cazul locuințelor colective, se va evita amplasarea pe direcția est-vest sau în caz contrar se vor rezolva apartamente cu dublă orientare;

- Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr.536/1997.

art. 4.1.2. - Amplasarea față de aliniament

- Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentul propus în planșa nr. 3 conținând Reglementări Urbanistice.

art. 4.1.3. - Amplasarea în interiorul parcelei

a) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei

- În cazul în care clădirile de locuit sunt cuplate sau izolate, distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi conform Codului Civil și legislației europene pentru clădirile **P sau P+3E**.

- Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora,

în condițiile respectării prevederilor codului civil.

- Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau clădiri cuplate, proiectarea trebuind să fie corelată.
- Clădirea va putea fi realizată în regim independent, cuplat sau înșiruit cu condiția de a avea obligatoriu un acces auto atât pentru valori, cât și, separat, pentru parcare autoturisme, având minimum 3m lățime;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

b) Amplasarea construcțiilor față de limitele din spate ale parcelei

- Clădirea comercială se va putea amplasa la minimum 0.50 m față de limita posterioară a lotului.

c) Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente

- Se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă de la stradă;
- Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții, se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 536/1997, art.2,3,4,5,16 și 17.

4.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

art.4.2.1. – Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice – în situația imobilului studiat sunt necesare două accese – valori și parcare auto.

art.4.2.2. - Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

art.4.2.3. – Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

4.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

art.4.3.1. - Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, canalizare, și de energie electrică sau în cazul:

- în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

art.4.3.2. - Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar în întregime, după caz.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

art.4.3.3. – Alimentare cu apă-canal

- În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare a localitatii.

art.4.3.4. – Alimentare cu căldură

- Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi lemnul sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

art.4.3.5. - Alimentarea cu energie electrică

- Pe amplasament exista montata o rețea de joasă tensiune (0,4kV) subterana, iar redimensionarea ce se va realiza prin înlocuirea rețelei existente.

De la rețelele stradale se vor prevedea branșamente individuale la fiecare consumator .

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal.

Toate lucrările se vor realiza de către SC ELECTRICA SA, conform proiectelor de aceasta.

art.4.3.6. - Telefonie

- În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, ROMTELECOM-ul va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

art.4.3.9. - Rețea TVC

- În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua de televiziune în cablu.

4.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

art.4.4.1. – **Amplasarea in teren**

- Constructia propusa va fi pe cel mult **60%** din suprafata cumulata - teren proprietate

- Inaltimea maxima a cladirilor, indiferent de regimul lor de inaltime, nu va depasi 18m, respectiv 6m pentru cele cu regim de inaltime parter - inaltime masurata de la cota terenului amenajat.

- Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;

- Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

- Regimul de înălțime general impus construcțiilor este de la **P, P+M** până la **P+3E+M**.

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

- În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

art.4.4.2. - Aspectul exterior al construcțiilor

- Soluții care să nu deprecieze valoarea cadrului construit și a peisajului
- Sunt interzise imitațiile de materiale.
- Este interzisă executarea construcțiilor din materiale nedurabile.
- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi culori armonizate în general.

a) Dispoziții generale

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3 m sau în podurile nemansardabile.

b) Fațade

- Sunt interzise imitațiile de materiale.

- Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi culori armonizate în general.

c) Acoperișuri

- La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.

- Construcțiile vor avea învelitori tip șarpantă - cu pante mai mici sau egale cu 45 grade – se pot realiza partial si acoperisuri terasa.

- Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".

- Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași

materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

art.2.4.3. - Procentul de ocupare al terenului

- Zona are caracter de servicii si rezidențial

P.O.T. = 60%.

4.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

art.4.5.1. - Parcaje, garaje și anexe

- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.
- Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit.

art.4.5.2. - Spații verzi și plantate

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

art.4.5.3. - Împrejmuiri

- În cazul unor reparcelări și al realizării unor construcții noi, împrejmuirile vor fi realizate în spiritul celor existente. Ele nu vor depăși în înălțime împrejmuirile de pe frontul stradal respectiv.
- Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul casei în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80m, cu sau fara soclu plin și vor putea fi dublate de un gard viu.

4.6. BILANT TERITORIAL - – se anexeaza la piesele desenate

CAP.V. – CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile "PLANULUI URBANISTIC GENERAL" .

Trasarea străzii și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

CertIFICATELE de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea tuturor informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date, cu scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,
arh. Iulian Diaconescu